

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

SAINT PIERRE D'ALBIGNY



PLAN LOCAL D'URBANISME IVa_ Règlement

Approbation : février 2008

Modification n°1 : décembre 2010

Révision simplifiée relative à la ZAC de la gare : juin 2013

Modification simplifiée n°2 : juin 2015

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions des articles L 121-1 et R 123-11 du Code de l'urbanisme le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations disponibles.

Ces informations ont été fournies par deux études :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par l'Isère (P.P.R.I.), établi par la cellule risques de la D.D.E. de Savoie
- L'étude des risques liés au ruisseau de Favasset, établie par le R.T.M.

Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte. Les délimitations des zones et les prescriptions qui leurs sont liées découlent directement du P.P.R.I. et de l'étude RTM.

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre, pour l'étude RTM, les références des fiches de prescription auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction.

L'étude RTM et le PPRI ont été regroupés en annexes dans le « Documents informatifs sur les risques naturels ».

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre les agglomérations de constructions anciennes, essentiellement édifiées en ordre continu. Ce sont des secteurs représentatifs du patrimoine bâti traditionnel de Saint Pierre d'Albigny pour lesquels les caractéristiques architecturales doivent être maintenues.

Dans ces secteurs à vocation principale d'habitat où s'exercent des activités non nuisantes, on distingue deux secteurs pour lesquels l'aspect extérieur des toitures et des pentes diffère, ainsi que la construction en alignement :

- **un secteur UAa** correspondant à l'emprise du bourg centre,
- **un secteur UAb** correspondant à l'emprise des noyaux des villages et hameaux.

En zone UA, le règlement graphique fait apparaître des arbres protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit, sauf impératif lié à la sécurité publique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- le stationnement isolé des caravanes.
- Les constructions ou installations à caractère industriel, artisanal, agricole et forestière à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UA 2.
- Les ouvertures de carrière ou leur extension.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 1 mètre.
- Les Installations Classées Pour l'Environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UA 2.
- Les commerces de plus de 300 m² de SHON.

ARTICLE UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones UA, indicées « * » au document graphique.

De manière générale,

- Les constructions et installations recevant des activités artisanales ou agricoles à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruits, odeurs, pollution...) insalubrité ou dangerosité pour le voisinage.
- Les installations classées, à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à une opération de constructions ou de réalisation d'ouvrages publics.

Par ailleurs :

Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD911 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 Accès et voirie

Les accès

Rappel

- Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - => Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - => Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la circulation publique. Ainsi, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, selon des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment leurs caractéristiques doivent permettre l'accès, la circulation ou l'utilisation des engins pour la lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent respecter le caractère de la zone. Leur impact visuel doit être limité dans le paysage.

ARTICLE UA 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants. En l'absence de réseau d'assainissement en zone UAb, il pourra être admis un assainissement individuel, sous forme d'un dispositif d'un champ d'épandage en sol reconstitué (filtre à sable vertical) drainé ou non drainé, conformément au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les parcelles.

3. Electricité – Téléphone

L'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone, télévision...) sera enterré.

ARTICLE UA 5 Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement.

ARTICLE UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En zone UAa** : Les constructions nouvelles devront respecter le front bâti défini par le bâti existant

- **En zone UAb** : Les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'au recul défini par le front bâti existant.

ARTICLE UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Toutefois:

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effets sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 Hauteur maximum des constructions

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières. Les conditions particulières seront celles visant notamment à améliorer l'esthétique d'un bâtiment dont la toiture serait en terrasse ou à un seul pan en la remplaçant par une toiture plus traditionnelle à deux ou quatre pans.

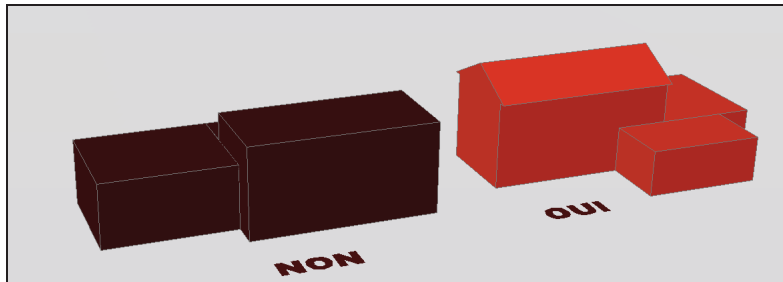
ARTICLE UA 11 Aspect extérieur des constructions

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de volumes accolés au volume principal du bâtiment (ce dernier devant posséder un toit à deux pans au moins).



Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

ARTICLE UA 12 Stationnement des véhicules

Il sera exigé pour les constructions neuves :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. Pour la construction de logement locatif à usage social, il sera exigé une seule place par logement.
- Pour les petits commerces : une place par 25 m² de surface de vente.
- Pour les bureaux : une place pour 20 m² de surface hors œuvre nette de bureau.
- Pour les restaurants et les hôtels : une place pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre.
- Pour les salles de spectacles et de réunion ainsi que les salles de jeux : une place pour 5 sièges ou usagers.
- Pour les hôpitaux : une place pour 5 lits plus une place pour 5 agents.

En cas d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant dans son volume initial (avec ou sans changement de destination), il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas d'opération mixte (réhabilitation et extension), l'obligation de stationnement ne s'appliquera qu'à la partie de construction nouvelle.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 Espaces libres, aires de jeux et plantations
Espaces libres de toute construction et végétation :

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des aires de stationnement.

De plus, en UAa, correspondant au centre ancien de Saint Pierre d'Albigny :

Pour les aménagements des abords, l'aspect extérieur des matériaux utilisés devra être en cohérence avec ceux utilisés dans les lieux avoisinants (pierre, galets roulés, « têtes de chats », ou pavés agglomérés).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 Coefficient d'occupation au sol

Secteurs desservis par le réseau public d'assainissement :

Non réglementé. Toutefois, dans le secteur UAb* du Mas, repéré sur le règlement graphique, le C.O.S. est fixé à 0,5.

Secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement :

Afin d'assurer le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif, dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, le C.O.S. est fixé à 0,30.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB à vocation principale d'habitat, correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet l'urbanisation. Les activités non nuisantes vis-à-vis de la vocation d'habitat y sont admis.

On distingue plusieurs secteurs :

- **Le secteur UBa** de constructions à caractère résidentiel de densité moyenne à forte.
- **Le secteur UBb** de constructions à caractère résidentiel de densité moyenne.
- **Le secteur UBc** de constructions à caractère résidentiel de densité moyenne à faible.

En outre, en zone UB, des risques naturels ont été identifiés par l'étude RTM sur une partie du cours du ruisseau de Favasset. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par des indices spécifiques : RTM 1, RTM 2, RTM 3, RTM 4, qui correspondent à des fiches de prescriptions en annexes du P.L.U. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ces fiches RTM.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, agricole et/ou forestier à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UB 2.
- le stationnement isolé des caravanes.
- Les ouvertures de carrière ou leur extension.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 1 mètre.
- L'extension ou les nouveaux dépôts de matériaux et d'hydrocarbures.
- Les Installations Classées Pour l'Environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UB 2.
- Les annexes (abris de jardin, garage,...) sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions ou installations recevant des activités artisanales, agricoles ou forestières à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruits, odeurs, pollution...) insalubrité ou dangerosité pour le voisinage.
- Les installations classées, à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à une opération de constructions ou de réalisation d'ouvrages publics.
- Les annexes (abris de jardin, garage,...) à condition qu'elles se situent à moins de 50 mètres de la construction principale.

De plus, en UBb, les projets devront être compatibles avec les Orientations d'aménagement.

Par ailleurs :

Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD911 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999).

Prise en compte des risques naturels :

Nobobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UB, dans les secteurs soumis à un risque naturel le long du ruisseau de Favasset, tel qu'il a été défini dans l'étude RTM, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par les fiches et sous réserve du respect des prescriptions définies par ces fiches, suivant le niveau de risque.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 Accès et voirie

Les accès

Rappel

- Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - => Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - => Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la circulation publique. Ainsi, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, selon des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment leurs caractéristiques doivent permettre l'accès, la circulation ou l'utilisation des engins pour la lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent respecter le caractère de la zone. Leur impact visuel doit être limité dans le paysage.

ARTICLE UB 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

En l'absence de réseau d'assainissement, il pourra être admis un assainissement individuel sous forme d'un dispositif d'un champ d'épandage en sol reconstitué (filtre à sable vertical) drainé ou non drainé, conformément au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les parcelles.

3. Electricité – Téléphone

L'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone, télévision...) seront ensevelis.

ARTICLE UB 5 Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement.

ARTICLE UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est imposé.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes à cette règle seront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'une construction est déjà positionnée sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra s'implanter en jouxtant le bâtiment existant.
- en cas de division résultant d'un permis valant division parcellaire, ces dispositions ne sont pas applicables dès lors que les implantations respectent la règle générale de 4 mètres par rapport aux limites extérieures.
- les constructions peuvent jouxter la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs dès lors qu'ils présentent un aspect harmonieux et cohérent ensemble.
- A l'exception des piscines, en cas de constructions annexes ou à usage de stationnement, celles-ci peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si celle à l'égout de toiture n'excède pas 2,20 mètres.

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur en tout point de la construction par rapport au sol naturel avant tout travaux à l'aplomb de ce même point (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) doit être, sauf indication contraire portée au plan, au maximum de :

- 15 mètres dans les secteurs UBa,
- 12 mètres dans les secteurs UBb,
- 9 mètres dans les secteurs UBc.

En cas de constructions existantes présentant une toiture terrasse ou une toiture à un pan, une hauteur différente sera admise pour améliorer la conformité du gabarit du bâtiment avec l'obligation de toiture à plusieurs pans, sans dépasser 2 mètres par rapport à la hauteur autorisée.

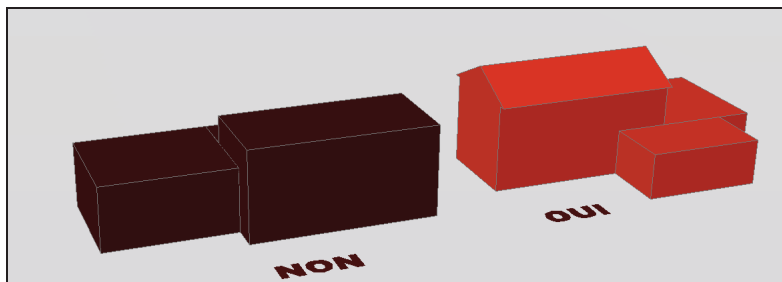
ARTICLE UB 11 Aspect extérieur des constructions

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de volumes accolés au volume principal du bâtiment (ce dernier devant posséder un toit à deux pans au moins).



Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

ARTICLE UB 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et de desserte.

Pour les constructions à usage d'habitation de cinq logements au plus : Deux places par logement sont exigées.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus de cinq logements ou opération conduisant à la création de plus de cinq logements : Deux places par logement. Une place supplémentaire de stationnement par tranche de 5 logements est exigée dans les espaces communs.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation : Le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées. Sont exigées :

- Pour les commerces, une place pour 25 m² de surface de surface de vente.
- Pour les bureaux, une place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les établissements artisanaux, une place pour 25 m² de SHON.
- Pour les hôtels : une place par chambre.

Pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt général : le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins de l'établissement projeté.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 Espaces libres, aires de jeux et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile (y compris les aires de stationnement) ou piétonnière doivent être engazonnés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des aires de stationnement.

L'organisation des espaces communs doit permettre l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 Coefficient d'occupation du sol

En secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,60.

En secteur UBc, le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,30.

Toutefois :

- **dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement** : afin d'assurer le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif, dans les parties de secteurs UBa et UBb, non desservis par le réseau public d'assainissement, le C.O.S. maximum est ramené à 0,30.
- Dans le secteur UBc, le C.O.S. ne s'applique pas dans le cas de création de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) par aménagement ou changement de destination sans extension de bâtiments existants.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à des aires d'accueil ou d'extension d'équipements publics et services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles d'implantation, de volume et les contraintes architecturales tiennent compte de la spécificité des constructions autorisées dans la zone.

En outre, en zone UD, des risques naturels ont été identifiés par l'étude RTM sur une partie du cours du ruisseau de Favasset. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par des indices spécifiques : RTM 1, RTM 2, RTM 3, RTM 4, qui correspondent à des fiches de prescriptions en annexes du P.L.U. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ces fiches RTM.

En zone UA, le règlement graphique fait apparaître des arbres protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit, sauf impératif lié à la sécurité publique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôt, d'artisanat, ou industriel.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les ouvertures de carrière ou leur extension.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UD 2.

ARTICLE UD 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les logements de fonction ou constructions à usage d'habitation à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment à usage d'équipement et dans la limite de 20% de la SHOB totale, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés ou existants sur le site.

Dans la zone UD de Fin de La Louza, les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles soient strictement nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- Qu'elles soient intégrées dans les constructions de services publics ou d'intérêt collectif auxquelles elles sont nécessaires.

Par ailleurs :

Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD911 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999).

Prise en compte des risques naturels :

Nobobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UD, dans les secteurs soumis à un risque naturel le long du ruisseau de Favasset, tel qu'il a été défini dans l'étude RTM, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par les fiches et sous réserve du respect des prescriptions définies par ces fiches, suivant le niveau de risque.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 Accès et voirie

Les accès

Rappel

- Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - => Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - => Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la circulation publique. Ainsi, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, selon des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment leurs caractéristiques doivent permettre l'accès, la circulation ou l'utilisation des engins pour la lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent respecter le caractère de la zone. Leur impact visuel doit être limité dans le paysage.

ARTICLE UD 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les parcelles.

3. Electricité – Téléphone

L'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone, télévision...) sera enterré.

ARTICLE UD 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois :

- Si sur un terrain limitrophe, une construction est déjà implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle peut s'implanter sur cette limite séparative en continuité du bâtiment existant.
- A l'exception des piscines, les constructions annexes et celles à usage de stationnement peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si celle à l'égout de toiture n'excède pas 2,20 mètres.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
 - la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UD 11 Aspects extérieurs des constructions

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

ARTICLE UD 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions (véhicules du personnel et des usagers...) et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les bureaux, une place pour 20 m² de SHON.
- Pour les logements de fonction, une place par logement.
- Pour les salles de spectacle et de réunions, ainsi que les salles de jeux : une place pour 5 sièges ou usagers est exigée.

Pour les autres équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 Espaces libres, aires de jeux et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile (y compris les aires de stationnement) ou piétonnière doivent être engazonnés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des aires de stationnement.

L'organisation des espaces communs doit permettre l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à des aires d'activités industrielles, artisanales ou commerciales existantes ou à créer dont la proximité n'est pas souhaitable pour l'habitat.

En outre, en zone UE, des risques naturels ont été identifiés par le P.P.R.I. de l'Isère. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par une trame et des indices spécifiques : I1s, I1 et I3, pour lesquels le P.P.R.I. a établi un règlement spécifique pour la prise en compte des risques. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ce règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction.

ARTICLE UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Prise en compte du P.P.R.I. :

Nobobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UE, dans les zones de risques définies par le P.P.R.I., seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du P.P.R.I. et sous réserve du respect des prescriptions définies par ce règlement, suivant le niveau de risque (secteur I1s, I1 ou I3).

Par ailleurs :

Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD911 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 Accès et voirie

Les accès

Rappel

- Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - => Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - => Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la circulation publique. Ainsi, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, selon des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment leurs caractéristiques doivent permettre l'accès, la circulation ou l'utilisation des engins pour la lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent respecter le caractère de la zone.

ARTICLE UE 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les parcelles.

3. Electricité – Téléphone

L'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone, télévision...) seront ensevelis.

ARTICLE UE 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies. Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

ARTICLE UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois :

des implantations différentes à cette règle seront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'une construction est déjà positionnée sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra s'implanter en jouxtant le bâtiment existant.
- en cas de division résultant d'un permis valant division parcellaire, ces dispositions ne sont pas applicables dès lors que les implantations respectent la règle générale de 5 mètres par rapport aux limites extérieures.
- les constructions peuvent jouxter la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs dès lors qu'ils présentent un aspect harmonieux et cohérent ensemble.
- A l'exception des piscines, en cas de constructions annexes ou à usage de stationnement, celles-ci peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 5 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si celle à l'égout de toiture n'excède pas 2,20 mètres,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 Emprise au sol

Définition de l'emprise au sol (propre à la zone UE) : l'emprise au sol d'un bâtiment comprend les surfaces closes ou couvertes situées au niveau du rez de chaussée, délimitées par le nu extérieur du bâtiment au niveau du sol. Ne sont pas comprises dans ce calcul, les surfaces minérales aménagées au sol.

Le rapport de la surface au sol des constructions par rapport à la surface du terrain ne doit pas dépasser 60 %.

De plus, dans le secteur UEib, d'aléa moyen, les emprises des extensions devront se situer dans l'alignement des installations existantes suivant un axe parallèle à la RD911

ARTICLE UE 10 Hauteur maximum des constructions

Il est fixé une hauteur maximale de 15 mètres en tout point de la construction par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce même point.

ARTICLE UE 11 Aspects extérieurs des constructions

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

ARTICLE UE 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions (véhicules du personnel et de la clientèle, utilitaires...) et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées. Sont exigées :

- Pour les commerces et bureaux, une place au minimum pour 50 m² de SHON.
- Pour les surfaces commerciales de plus de 1500 m² de vente, une place pour 10 m² de surface de vente.
- Pour les établissements industriels et artisanaux, une place pour 25 m² de SHON.
- Pour les entrepôts, une place pour 250 m² affectés au stockage.

ARTICLE UE 13 Espaces libres, aires de jeux et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile (y compris les aires de stationnement) ou piétonnière doivent être engazonnés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des aires de stationnement.

Les espaces non bâtis en limite de zones d'activités jouxtant des zones à vocation autre, doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de bosquets.

En bordure de voie, il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres en parallèle de l'alignement.

Pour la constitution de haies en limite ou de plantation en général, des végétaux d'essences variées seront utilisés.

Les aires de dépôts et stockage doivent être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visible depuis la rue ou l'emprise publique. Elles seront clôturées de façon à ne pas être vues depuis la voie publique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Ces zones, à vocation principale d'habitat, ont pour objet d'assurer un développement organisé, moyennant des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité de l'habitat notamment. Les réseaux publics au droit de ces zones, existants ou en cours de réalisation sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble d'une zone. Les constructions sont autorisées, sous réserve, le cas échéant, du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

On distingue trois secteurs pour les zones 1AU, où les densités et les hauteurs maximales des constructions sont différentes, au regard des objectifs de la commune et par souci de cohérence avec le tissu urbain existant. Pour connaître le C.O.S. et la hauteur maximale pour chaque zone ou secteurs de chaque zone, on se reportera aux règlements graphiques.

En outre, en zone 1AU, des risques naturels ont été identifiés par l'étude RTM sur une partie du cours du ruisseau de Favasset. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par des indices spécifiques : RTM 1, RTM 2, RTM 3, RTM 4, qui correspondent à des fiches de prescriptions en annexes du P.L.U. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ces fiches RTM.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - Industriel,
 - D'entrepôt commercial,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 1AU 2.
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements qui ne sont pas liés à des travaux de construction ;
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture à l'urbanisation au « coup par coup ».

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les installations classées qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité du quartier,
- les constructions à usage de services, de commerces, hôtelier et d'activités non nuisantes pour l'habitat,

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement,
- que les opérations d'ensemble comportent 20 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme).

Sont également autorisés, opération d'ensemble :

- les équipements d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à l'exception celles de nature à compromettre la réalisation des orientations d'aménagement,
- les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Par ailleurs, dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD 911 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999).

Prise en compte des risques naturels :

Nobobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone 1AU, dans les secteurs soumis à un risque naturel le long du ruisseau de Favasset, tel qu'il a été défini dans l'étude RTM, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par les fiches et sous réserve du respect des prescriptions définies par ces fiches, suivant le niveau de risque.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La largeur de bande de roulement des voies carrossables est fixée à 5 mètres. Les voies carrossables devront être longées par au moins un trottoir, d'une largeur minimale de 1,20 mètre.

Article 1AU 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :**Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- sur les parcelles, y compris, le cas échéant, par la création de bassins de rétention.

Dans les zones 1AU du Pêchet et de Minjoud :

Sur les terrains d'assiette des constructions issus des opérations d'aménagement d'ensemble, Un maximum des eaux pluviales devra être infiltré sur place : le débit de fuite en sortie de terrain sera au maximum de 5 litres / s / Ha,

Volumes totaux minimum d'eaux pluviales de précipitations à gérer, avec et sans toitures végétalisées sur les terrains d'assiette des constructions à usage d'habitation :

	Toitures végétalisées	
	Avec	Sans
Secteur du Pêchet 1	110 m ³	170 m ³
Secteur du Pêchet 2	160 m ³	220 m ³
Minjoud	120 m ³	190 m ³

Zone 1AU du Pêchet 1 :

Les noues dont les principes sont représentés dans les orientations d'aménagement (dont 2 de 1m*0,3m et 1 de 3m*0,8m) auront un volume suffisant pour gérer les crues vingtennales, avec toiture végétalisée. Sans, la zone d'expansion devra être aménagée avec une profondeur assez marquée (au moins 30 cm sur un quart de sa surface).

Zone 1AU du Pêchet 1 :

Les noues dont les principes sont représentés dans les orientations d'aménagement (2m*0,6) envisagées auront un volume suffisant pour gérer les crues vingtennales, avec ou sans toiture végétalisée, Le puits d'infiltration constituant l'exutoire avec un débit limité à moins de 1litre/s/ha. Il aura donc une dimension très limitée (3 à 5m de profondeur).

Zone 1AU de Minjoud :

Les noues dont les principes sont représentés dans les orientations d'aménagement (2 de 3m*0,8m et 1 de 2m*0,6m) envisagées auront un volume suffisant pour gérer les crues vingtennales, avec ou sans toiture végétalisée.

Eaux usées :

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.
- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 1AU 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermes ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Toutefois

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article 1AU 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble des zones 1AU, à l'exception des zones 1AU de Pré Perrin, du Péchet et de Minjoud :

Pour les limites séparatives qui constituent les limites de la zone :

Pour toutes les constructions, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les limites séparatives internes à la zone

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, des règles d'implantation différentes sont admises :

Dans le cas où, sur un terrain limitrophe, une construction est déjà positionnée sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra s'implanter en continuité du bâtiment existant.

Les constructions pourront atteindre la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs d'architecture similaire, (habitat groupé ou jumelé),

A l'exception des piscines, les constructions annexes et celles à usage de stationnement peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres.

Dans la zone 1AU de Pré Perrin seulement :

- L'implantation des constructions sur une limite séparative latérale au moins est obligatoire.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée et sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois

- A l'exception des piscines, les constructions annexes et celles à usage de stationnement peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres.
-

Dans les zones 1AU du Péchet et de Minjoud seulement :

Pour les limites séparatives qui constituent les limites des zones :

Pour toutes les constructions, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les limites séparatives internes aux zones :

- Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée et sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
-

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermes ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

En outre, pour toutes les zones 1AU :

Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article 1AU 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 – emprise au sol des constructions

Dans les zones 1AU du Pêchet et de Minjoud :

La surface imperméabilisée du terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à 50% de la surface du terrain d'assiette.

Dans les autres zones 1AU :

Non réglementé.

Article 1AU 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur se mesure en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est reportée sur les règlements graphiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

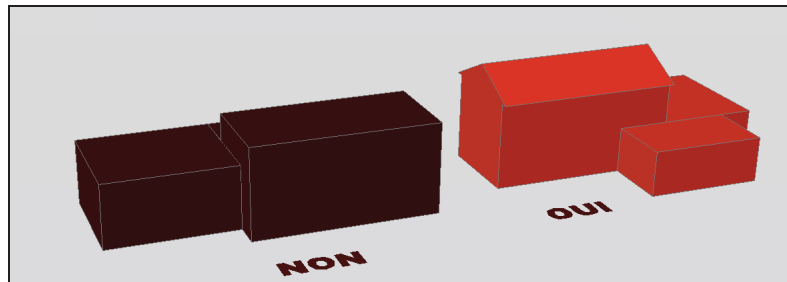
Article 1AU 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de volumes accolés au volume principal du bâtiment (ce dernier devant posséder un toit à deux pans au moins).



Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

Article 1AU 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et de desserte.

Pour les constructions à usage d'habitation de cinq logements au plus : Deux places par logement sont exigées.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus de cinq logements ou opération conduisant à la création de plus de cinq logements : Deux places par logement. Une place supplémentaire de stationnement par tranche de 5 logements est exigée dans les espaces communs.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation : Le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées. Sont exigées :

- Pour les commerces, une place pour 25 m² de surface de surface de vente.
- Pour les bureaux, une place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les établissements artisanaux, une place pour 25 m² de SHON.
- Pour les hôtels : une place par chambre.

Article 1AU 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile (y compris les aires de stationnement) ou piétonnière doivent être engazonnés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des aires de stationnement.

L'organisation des espaces communs doit permettre l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Les coefficients d'occupation des sols sont reportés sur les règlements graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe1

Zone à urbaniser, à vocation principale d'activités bureaux, artisanales et industrielles. Les réseaux publics existants ou en cours de réalisation au droit de la zone sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport, les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Article 1AUe1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf exception définie à l'article 1AUe1 2,
- Les constructions à usage de commerce, sauf exception définie à l'article 1AUe1 2,
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf exception définie à l'article 1AUe1 2,
- Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Article 1AUe1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que les constructions et leur organisation soient compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs :

- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à des activités industrielles ou artisanales présentes dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve :
 - que les surfaces dédiées à l'activité commerciale soient incluses dans un bâtiment à usage d'activité industrielle ou artisanale,
 - que ces surfaces représentent au plus 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment,
 - que ces surfaces soient destinées à la commercialisation et/ou à la promotion des produits conçus et/ou réalisés, même partiellement, dans la partie du bâtiment dédiée à l'activité industrielle ou artisanale.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume d'une construction à usage de bureaux, artisanal ou industriel, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale du bâtiment et dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) liées et nécessaires au fonctionnement des hôtels, sous réserve que l'habitation soit intégrée dans le volume de l'hôtel et que sa surface de plancher totale soit inférieure ou égale à 90 m².

Sont autorisés, hors conditions définies aux aliénas précédents et sous réserve de ne pas compromettre la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe1 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès à la zone 1AUe1 et les modalités de dessertes internes dans la zone devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Devront notamment être respectés les principes d'accès suivants :

- Accès Nord (tel que défini sur l'OAP) :
 - accès principal : sur la R.D.911 (avenue de la gare) par le carrefour de la piscine, à aménager.
- Accès Nord Est (tel que défini sur l'OAP)
 - accès secondaire : sur la R.D.911 (avenue de la gare) par le carrefour approximativement situé au croisement entre l'avenue de la gare et le chemin du Grand Champ (à aménager sans « tourne à gauche »)
- Accès Sud (telle que définie sur l'OAP) :
 - par l'ancienne R.D.911, depuis le rond-point de Carouge.

Article 1AUe1 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales en se raccordant au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article 1AUe1 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUe1 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 25 m comptés de part et d'autre de l'axe de la voie A (telle que dénommée dans l'OAP), les bâtiments devront s'implanter à l'alignement des emprises publiques situées de part et d'autre de cette voie :



Toutefois :

- 30% maximum de la façade du bâtiment pourra être édifiée en recul par rapport à l'alignement,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Au-delà de la bande de 25 m comptés de part et d'autre de l'axe de la voie A, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1AUe1 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article 1AUe1 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUe1 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUe1 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Article 1AUe1 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

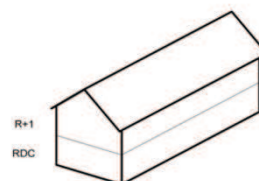
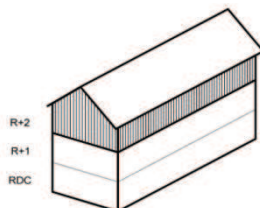
L'aspect extérieur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

Bâtiments

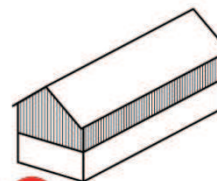
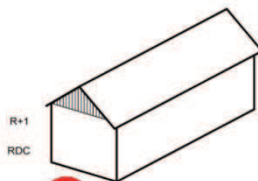
- Ils seront monolithiques, à base rectangulaire.
- Leur proportion sera équivalente à largeur $\leq 2/3$ Longueur :



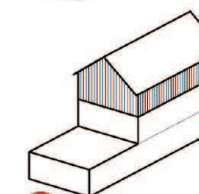
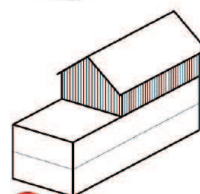
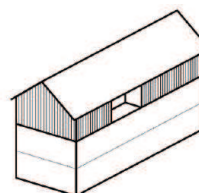
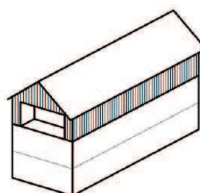
- Les volumes seront composés d'un socle minéral englobant les deux premiers niveaux, lui-même surmonté d'un niveau construit de façon plus légère et supportant un toit à 2 pans.



- Si le bâtiment ne comporte que deux niveaux, alors la toiture reposera sur le socle formant aussi pignon :



- Le niveau supérieur aura une surface identique au socle (pas de retrait). Les creux à l'intérieur de ce volume sont cependant autorisés.
- La toiture sera à 2 pans et couvrira obligatoirement la totalité du volume (pente entre 60% et 70%).
- Les éléments techniques doivent être intégrés en toiture (rehausse de toiture possible).
- Si rehausse de toiture, le toit « 4 pans » est autorisé.



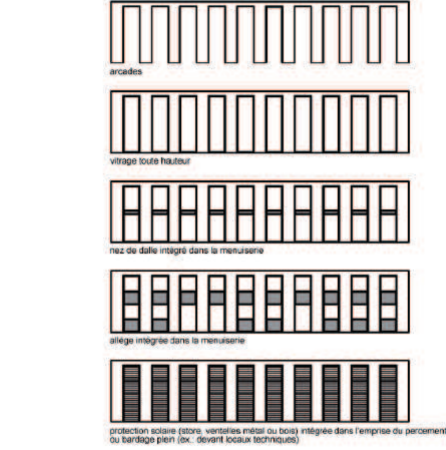
- Le socle des bâtiments sera d'aspect minéral (enduit lisse, pierre, terre cuite, béton) et de teinte gris clair.
- En façades, le blanc pur et les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures, modénatures de briques ou autres).
- Le niveau R+2, si réalisé, sera de facture plus légère : vêtue ou bardage bois, métal, matériaux composites, vitrage.
- La toiture aura un aspect teinte ardoise. Avec une finition « lisse », type bac acier.

Ouvertures

> Recommandations :

- Ces ouvertures seront de proportion verticale, sur les 2 niveaux (voir schéma ci-dessous) ou « effet » 2 niveaux (nez de dalle ou allège intégrés dans la menuiserie).

Le percement en lui-même pourra être de forme courbe dans sa partie supérieure.



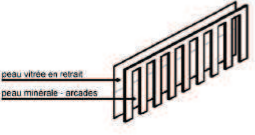
arcades

vitrage toute hauteur

nez de dalle intégré dans la menuiserie

allège intégrée dans la menuiserie

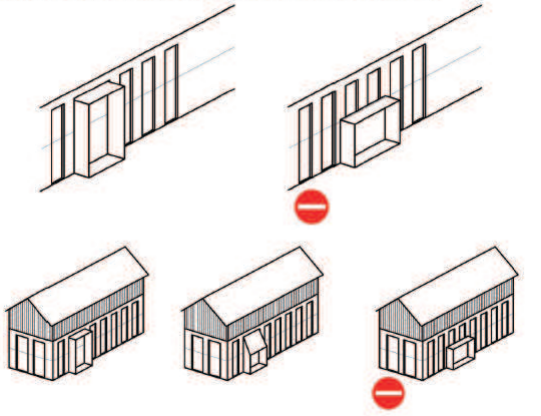
protection solaire (lames verticales, stores, ou bardage plein devant la fenêtre)



peau vitrée en retrait
peau minérale - arcades

L'ensemble de ces dispositions peuvent être intégrées dans une même façade

- L'entrée pourra être signalisée par un auvent intégré dans l'ouverture (ou arcade). Il n'y aura pas d'effet d'avancée de toiture ou autre élément plaqué devant la façade (voir schéma ci-dessous).



Clôtures

Les clôtures opaques (même partiellement) sont interdites, à l'exception des haies végétales. Leur hauteur maximale est fixée à 0,5 m.

Article 1AUe1 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel d'autre part.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage artisanal et les constructions à usage industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les entrepôts :

- une place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de service de restaurant.
- Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé en plus des places créées pour les chambres, 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AUe1 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe1 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article 1AUe1 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUe1 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe2

Zone à urbaniser. Elle correspond à l'emprise fonctionnelle réseau de voies ferrées. Ce secteur est principalement destiné aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire. Les réseaux publics existants ou en cours de réalisation au droit de la zone sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport, les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Article 1AUe2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Article 1AUe2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

Sont autorisés, hors conditions définies aux aliénas précédents et sous réserve de ne pas compromettre la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe2 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès à la zone 1AUe2 et les modalités de dessertes internes dans la zone devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUe2 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales en se raccordant au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Article 1AUe2 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUe2 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1AUe2 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Article 1AUe2 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUe2 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUe2 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Article 1AUe2 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'aspect extérieur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

Article 1AUe2 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel d'autre part.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage artisanal et les constructions à usage industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les entrepôts :

- une place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de service de restaurant.
- Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé en plus des places créées pour les chambres, 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AUe2 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe2 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article 1AUe2 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUe2 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe3

Zone à urbaniser, à vocation principale d'activités industrielles, artisanales et de bureaux. Les réseaux publics existants ou en cours de réalisation au droit de la zone sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Intégration du P.P.R.I. :

Une partie de la zone 1AUe3 est concernée par les zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Isère. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol afin de prévenir les risques d'inondation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport, les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Article 1AUe3 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage forestier,
- Les constructions à usage agricole, sauf exception définie à l'article 1AUe3 2
- Les constructions à usage d'habitation, sauf exception définie à l'article 1AUe3 2,
- Les constructions à usage de commerce, sauf exception définie à l'article 1AUe3 2,
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf exception définie à l'article 1AUe3 2,
- Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Article 1AUe3 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que les constructions et leur organisation soient compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs :

- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à des activités industrielles ou artisanales présentes dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve :
 - que les surfaces dédiées à l'activité commerciale soient incluses dans un bâtiment à usage d'activité industrielle ou artisanale,
 - que ces surfaces représentent au plus 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment,
 - que ces surfaces soient destinées à la commercialisation et/ou à la promotion des produits conçus et/ou réalisés, même partiellement, dans la partie du bâtiment dédiée à l'activité industrielle ou artisanale.
- Les constructions à usage agricole sont autorisées sous réserve qu'elles ne relèvent pas du régime des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume d'une construction à usage de bureaux, artisanal ou industriel, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale du bâtiment et dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) liées et nécessaires au fonctionnement des hôtels, sous réserve que l'habitation soit intégrée dans le volume de l'hôtel et que sa surface de plancher totale soit inférieure ou égale à 90 m².

Sont autorisés, hors conditions définies aux aliénas précédents et sous réserve de ne pas compromettre la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe3 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

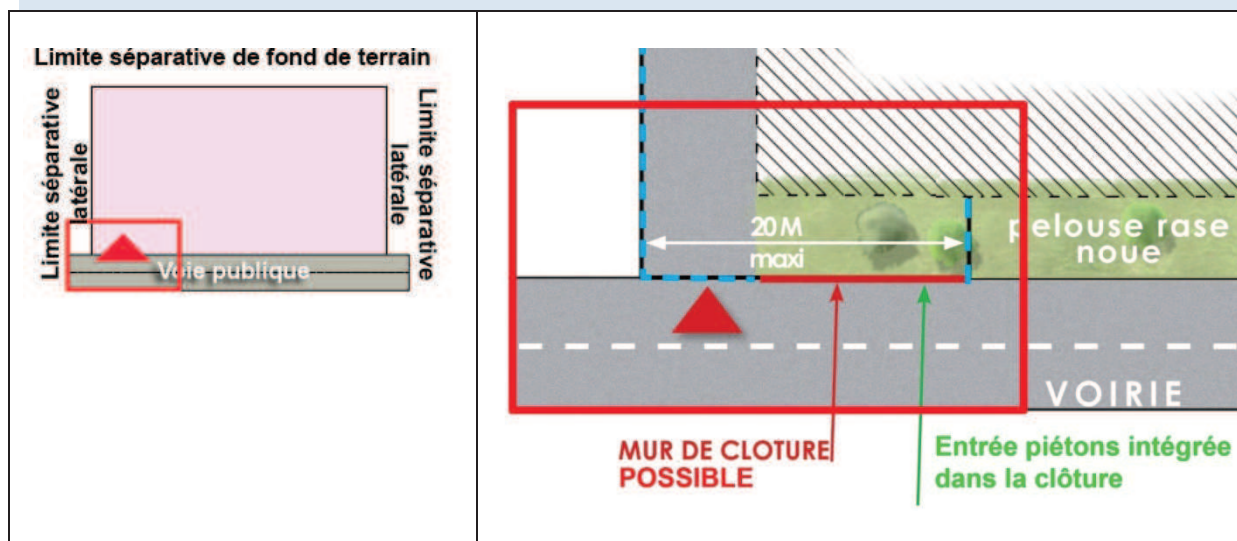
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès à la zone 1AUe3 et les modalités de dessertes internes dans la zone devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Devront notamment être respectés les principes d'accès suivants :

- Accès Nord (tel que défini sur l'OAP) :
 - accès principal : sur la R.D.911 (avenue de la gare) par le carrefour de la piscine, à aménager.
- Accès Nord Est (tel que défini sur l'OAP)
 - accès secondaire : sur la R.D.911 (avenue de la gare) par le carrefour approximativement situé au croisement entre l'avenue de la gare et le chemin du Grand Champ (à aménager sans « tourne à gauche »)
- Accès Sud (telle que définie sur l'OAP) :
 - par l'ancienne R.D.911, depuis le rond-point de Carouge.

Le long de la voie B, telle que dénommée sur l'OAP, pour les tronçons 1 et 2, les accès seront configurés sur les principes suivants :



Configuration des accès sur la voie B (définie dans l'OAP), pour les terrains longeant les tronçons

Article 1AUe 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales en se raccordant au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Préalablement au rejet dans ce réseau, on infiltrera *in situ*, les eaux de toitures par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article 1AUe3 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 1AUe3 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la voie B, telle que dénommée sur l'OAP, les reculs des constructions seront les suivants par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées (comprenant stationnement et trottoirs) :

- Tronçon 1 : 5 m.
- Tronçon 2, coté Nord : 8,5 m.
- Tronçon 2, coté Sud : 5 m.

Toutefois :

- 30% maximum de la façade du bâtiment pourra être édifiée avec un recul supérieur aux reculs définis dans les alinéas ci-dessus,
- les abris destinés aux véhicules pourront être implantés avec un recul différent,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

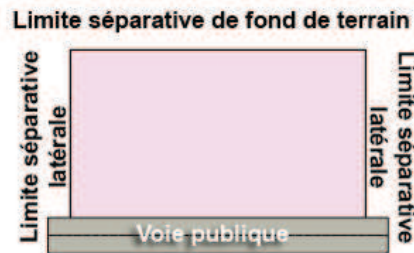
En dehors des tronçons représentés le long de la voie B dans l'OAP, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- les abris destinés aux véhicules pourront être implantés avec un recul différent,
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article 1AUe3 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définitions :



Voie publique = Voie B dans l'OAP.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative **latérale** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les aires de stationnement et/ou les aires techniques (notamment de stockages) devront être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport à **la limite séparative de fond de terrain** (bande enherbée et / ou plantée).

Toutefois : pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Article 1AUe3 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUe3 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUe3 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Article 1AUe3 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'aspect extérieur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

Volumétrie

Les bâtiments présenteront des volumes simples et épurés.

Toitures

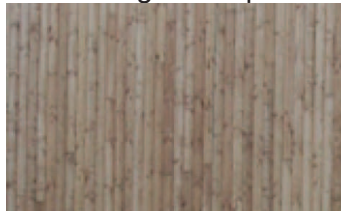
Les constructions (exception faite des abris véhicules) arboreront des toits végétalisés ou en gravillons.

Façades

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)

Les façades arboreront des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Toutefois, 25 % maximum d'une façade pourra présenter un aspect maçonné. Dans ce cas, les matériaux présenteront un aspect « brut » (béton, pierre...).

Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.



Exemple de bardage naturel.

Les façades pourront aussi être végétalisées.

Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Stockages

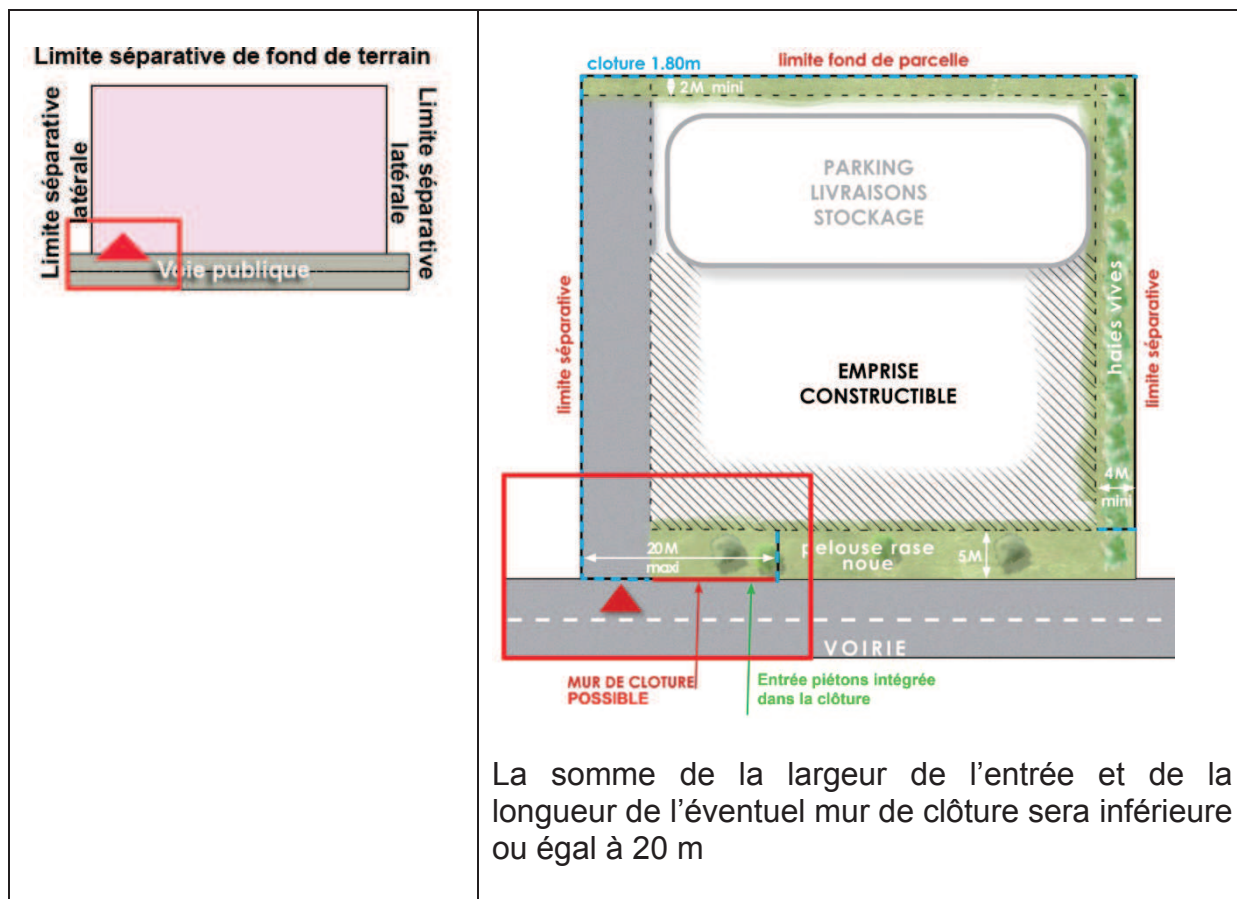
Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola) et une paroi végétale.

Clôtures

Les clôtures seront composées d'un grillage de couleur neutre (blanc et couleurs vives interdites). La hauteur maximale du grillage est fixée à 1,80 m.

Toutefois, la clôture pourra comporter un mur enduit support d'enseigne, d'une longueur maximale de 10 m.

Principe de traitement des entrée/sortie dans les lots :



Sur une des limites séparatives latérales, le grillage sera doublé de haies vives composées selon les prescriptions établies à l'article 1AUe 13.

Article 1AUe3 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel d'autre part.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage artisanal et les constructions à usage industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les entrepôts :

- une place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

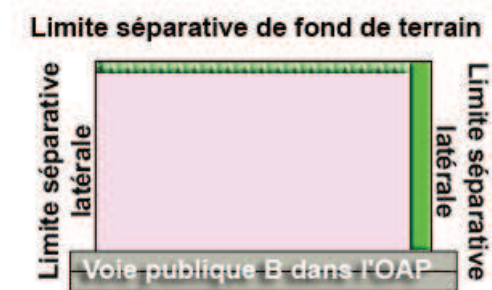
Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de service de restaurant.
- Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé en plus des places créées pour les chambres, 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

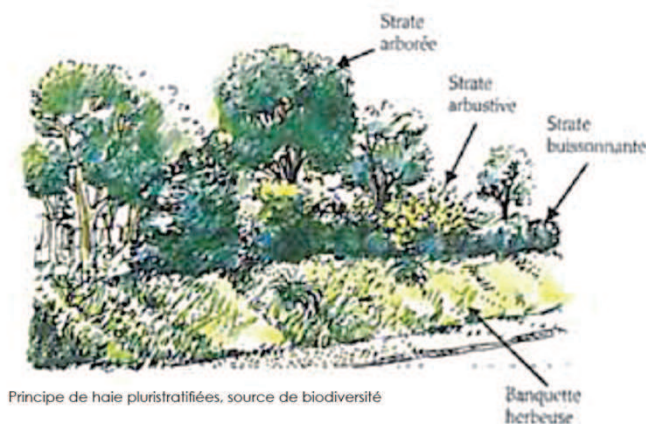
Article 1AUe3 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sur une des deux limites séparatives latérales, la clôture sera doublée de haies vives :



Ces haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont proscrites.

Principe de haie à créer sur une des limites séparatives latérales :



Essences à privilégier (liste non exhaustive) : prunelier, églantier, frêne, chêne pédonculé, fusain d'Europe, troène, érable champêtre, merisier, sureau noir.

Source dessins et photos : patriarche

Pour la conception des haies en limite séparative latérale, on s'appuiera sur le principe suivant : 1/3 d'arbres à grand développement, 1/3 de petits arbres et/ou grands arbustes, 1/3 de petits arbustes. Il est rappelé que les plantations à moins de 2 mètres d'une limite séparative doivent avoir une hauteur inférieure à 2 m.

Sur la limite séparative de fond de terrain, une bande enherbée et / ou plantée de 2 m de large sera réalisée.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe3 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article 1AUe3 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUe3 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone à vocation d'urbanisation future, ses conditions d'urbanisation seront donc définies par une étude spécifique qui fera l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U. Elles seront ouvertes à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble. Dans ces opérations d'ensemble, au moins 20 % des logements devront être des logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme).

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

En outre, en zone AU, des risques naturels ont été identifiés par l'étude RTM sur une partie du cours du ruisseau de Favasset. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par des indices spécifiques : RTM 1, RTM 2, RTM 3, RTM 4, qui correspondent à des fiches de prescriptions en annexes du P.L.U. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ces fiches RTM.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non définies à l'article AU 2 sont interdites

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés :

- les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,

Prise en compte des risques naturels :

Néanmoins, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone AU, dans les secteurs soumis à un risque naturel le long du ruisseau de Favasset, tel qu'il a été défini dans l'étude RTM, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par les fiches et sous réserve du respect des prescriptions définies par ces fiches, suivant le niveau de risque.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article AU 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble est ramené à 2 m,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article AU 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, à l'exception des limites séparatives en bordure de zone.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures), sans pouvoir être inférieure à 5 m. Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,

Article AU 8 à AU 14

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Il s'agit de secteurs agricoles, équipés ou non, qui constituent un espace naturel productif dont la protection doit s'étendre à long terme en raison de l'atout et des potentiels agronomiques, biologiques ou économique et de l'intérêt paysager patrimonial qu'ils représentent, notamment par le biais du périmètre AOC. L'objectif recherché est la mise en valeur des terres, notamment viticoles, et la pérennité des exploitations.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

On distingue :

- **Un secteur A** où toutes les constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole définies à l'article R123 - 7 du code de l'urbanisme sont autorisées.
- **Des secteurs Aa** où toute nouvelle construction, même dont l'usage est nécessaire à l'exploitation agricole, est interdit. Cette inconstructibilité est motivée par la nécessaire protection de l'activité autorisée et de sa viabilité par rapport au mode d'exploitation, ainsi que pour la préservation des paysages agricoles identitaires.
- **Des secteurs Az** exposés à des risques naturels.

En outre, en zone A, des risques naturels ont été identifiés par le P.P.R.I. de l'Isère. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par une trame et des indices spécifiques : I1s, I1 et I3, pour lesquels le P.P.R.I. a établi un règlement spécifique pour la prise en compte des risques. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ce règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non autorisées à l'article R123 - 7 du Code de l'Urbanisme,
- Le changement de destination des bâtiments,
- Les ouvertures de carrière ou leur extension.

De plus, dans les secteurs Az, soumis à des risques naturels, toute nouvelle construction, changement de destination, extension de constructions existantes et reconstruction après sinistre sont interdits.

Dans le secteur Aa, toute nouvelle construction, même liée à l'usage agricole ou nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, dans un objectif de préservation de l'activité qui y est pratiquée, dans le souci de bon fonctionnement des exploitations en place, et dans un objectif de protection des paysages agricoles et patrimoniaux.

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis :

- les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole¹,
- les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être insérés ou accolés au volume des constructions existantes à usage agricole de manière à ne former qu'un bâtiment d'architecture homogène.
- Les annexes aux constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole (y compris aux logements de fonction des agriculteurs) à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction principale.
- Les structures d'accueil touristique ou de vente de produits fermiers, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à la condition que ces activités soient développées sur l'exploitation agricole et donnent lieu à l'utilisation de locaux ou de terrain dépendants de cette exploitation.

Dans les secteurs Az, soumis à des risques naturels, seuls sont admis les travaux portant sur les constructions existantes, à la condition qu'ils permettent d'améliorer la sécurité des personnes et des biens.

Dans les secteurs Aa :

- les modifications et les extensions limitées sans changement de destination des bâtiments existants à la condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de l'exploitation et aux traitements des vignes, dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre brute initiale.
- les ouvrages publics et installations d'intérêt général à la condition qu'ils soient rendus nécessaires pour assurer la protection contre les risques naturels.

Par ailleurs :

Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD911 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999).

Prise en compte du P.P.R.I :

Nobobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone A, dans les zones de risques définies par le P.P.R.I., seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du P.P.R.I. et sous réserve du respect des prescriptions définies par ce règlement, suivant le niveau de risque (secteur I1s, I1 ou I3).

¹ On entend par exploitation agricole : une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la demi-surface d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 Accès et voirie

Les accès

Rappel

- Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - => Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - => Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la circulation publique. Ainsi, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, selon des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment leurs caractéristiques doivent permettre l'accès, la circulation ou l'utilisation des engins pour la lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent respecter le caractère de la zone. Leur impact visuel doit être limité dans le paysage.

ARTICLE A 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'adduction, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme au schéma d'assainissement en vigueur, avec obligation de se brancher au réseau lorsqu'il sera réalisé.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, selon leur nature, en favorisant l'infiltration ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les parcelles.

3. Electricité – Téléphone

L'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone, télévision...) seront ensevelis.

ARTICLE A 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE A 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 25 mètres de la RN6
- 20 mètres pour RD 911, la RD 201 et la RD 201e.
- 14 mètres pour les autres routes départementales
- 10 mètres pour les voies communales et rurales.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE A 7 Implantations des constructions par rapport aux limites Séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes à cette règle seront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'une construction est déjà positionnée sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra s'implanter en jouxtant le bâtiment existant.
- en cas de division résultant d'un permis valant division parcellaire, ces dispositions ne sont pas applicables dès lors que les implantations respectent la règle générale de 4 mètres par rapport aux limites extérieures.
- les constructions peuvent jouxter la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs dès lors qu'ils présentent un aspect harmonieux et cohérent ensemble.
- A l'exception des piscines, en cas de constructions annexes ou à usage de stationnement, celles-ci peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si celle au point le plus proche de la limite n'excède pas 2,20 mètres.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE A 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant à l'aplomb de ce même point (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Elle ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage agricole (silos non compris).
- 9 mètres pour les autres constructions.

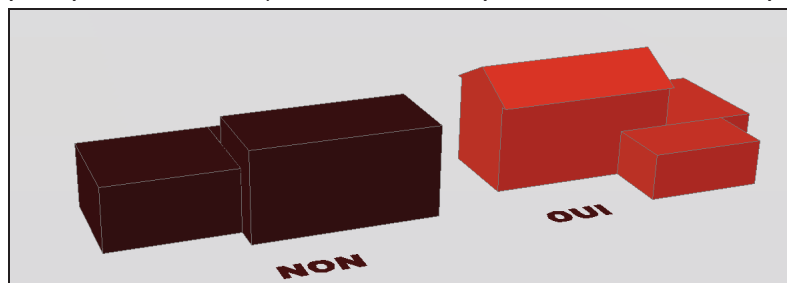
ARTICLE A 11 Aspect extérieur des constructions

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de volumes accolés au volume principal du bâtiment (ce dernier devant posséder un toit à deux pans au moins).



Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

ARTICLE A 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 Espaces libres, aires de jeux et plantations
Il n'est pas prévu de règles particulières.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière équipée ou non qu'il convient de protéger en raison de la valeur écologique, de la qualité du site, de milieu naturel ou des paysages ou en raison de risques liés à la nature du sol.

On distingue :

- **Le secteur Nt** où sont autorisées les constructions ou installations techniques liées aux activités touristiques, de loisirs et de sports.
- **Les secteurs Nu** correspondant à des espaces verts à conserver ou à créer en milieu urbain et permettant une aération du tissu bâti existant.
- **Les secteurs Nh** correspondant à des groupements bâtis existants pour lesquels le changement de destination, les réhabilitations et extensions des constructions sont autorisées à la condition que cela ne porte pas atteinte à la valeur et à la qualité des sols agricoles, naturels ou forestiers, ni à celles des paysages,
- **Les Secteurs Ne**, où l'installation de panneaux solaire et de leurs annexes sont autorisés.

Les secteurs N tramés d'hexagones aux règlements graphiques correspondent à l'emprise des servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier, et à l'emprise des servitudes relatives aux forêts dites de protection.

Il est rappelé qu'en zone naturelle, les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées au titre de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme (absence ou insuffisance des réseaux d'eau potable, d'électricité ou de voirie).

En outre, en zone N, des risques naturels ont été identifiés par le P.P.R.I. de l'Isère. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par une trame et des indices spécifiques : I1s, I1 et I3, pour lesquels le P.P.R.I. a établi un règlement spécifique pour la prise en compte des risques. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ce règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations quelle qu'en soit la nature ou la destination non définies à l'article N2, y compris la restauration des bâtiments en « ruines » au sens de l'art. L111-3 du code de l'urbanisme et notamment :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou gravières.
- Les dépôts de remblais, de matériaux, de déchet, de véhicules...
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Le changement de destination des constructions existantes, à l'exception des secteurs Nh, où le changement de destination est autorisé sous conditions (conditions définies à l'article N2),
- **Dans les secteurs Nh**, toute création de nouvelle construction, à l'exception des extensions de bâtiments existants dans les conditions définies à l'article N2,
- Dans les secteurs Nhz, soumis à des risques naturels, les changements de destination, extensions et reconstructions après sinistre.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans la zone N :

- La restauration et l'aménagement de bâtiments dans le volume existant, sans changement de destination.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou liés à la protection contre les risques naturels.
- Les modifications routière ou autoroutières et installations nécessaires à leur exploitation et à la condition de faire l'objet de traitements appropriés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les annexes aux bâtiments existants à condition qu'elles se situent dans un rayon de 20 m du bâtiment principal et présentent une Surface Hors œuvre Nette inférieure ou égale à 20 m²,

Dans les secteurs Nu

- les installations liées aux activités de sports et de loisirs.
- La restauration et l'aménagement des bâtiments existants dans leurs volumes.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou liés à la protection contre les risques naturels.
- Les modifications routière ou autoroutières et installations nécessaires à leur exploitation et à la condition de faire l'objet de traitements appropriés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,

Dans les secteurs Nt

- Les constructions ou installations techniques liées aux activités de sports et de loisirs.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'ils s'insèrent dans le cadre environnant.
- Les constructions à usage de commerce, de services, et d'hôtellerie ou de restauration, sous réserve qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vocation touristique et de loisirs du secteur, à la vie et à la commodités des usagers, qu'elles s'insèrent dans le cadre environnant et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou liés à la protection contre les risques naturels.
- Les modifications routière ou autoroutières et installations nécessaires à leur exploitation et à la condition de faire l'objet de traitements appropriés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les logements de fonction uniquement liés et nécessaires aux activités autorisés dans la zone.

Dans les secteurs Nh :

- Le changement de destination et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) initiale. Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limité.
- Les piscines sous réserves qu'elles soient situées sur les terrains d'assiette d'habitations existantes,
- Les annexes aux habitations existantes détachées de l'habitation à laquelle elles sont associées, sous réserve que ces annexes totalisent une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². (Ne sont pas compris dans ces 20 m² l'emprise des piscines).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les secteurs Nh indicés « * ».
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou liés à la protection contre les risques naturels.
- Les modifications routière ou autoroutières et installations nécessaires à leur exploitation et à la condition de faire l'objet de traitements appropriés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les logements de fonction uniquement liés et nécessaires aux activités autorisés dans la zone.

Dans les secteurs Ne :

- L'installation de panneaux solaire et de leurs annexes,
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages et construction d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Par ailleurs :

- Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD911 repérées au plan, les constructions seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999).

Prise en compte du P.P.R.I. :

Nobobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone N, dans les zones de risques définies par le P.P.R.I., seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du P.P.R.I. et sous réserve du respect des prescriptions définies par ce règlement, suivant le niveau de risque (secteur I1s, I1 ou I3). En outre un dispositif d'alerte et une procédure d'évacuation du camping (secteur Nt) devront être mis en place.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 Accès et voirie

Les accès

Rappel

- Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - => Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - => Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la circulation publique. Ainsi, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, selon des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment leurs caractéristiques doivent permettre l'accès, la circulation ou l'utilisation des engins pour la lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent respecter le caractère de la zone. Leur impact visuel doit être limité dans le paysage.

ARTICLE N 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Pour toutes les occupations et utilisations du sol non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme au Schéma Directeur d'Assainissement dont des éléments ont été portés aux annexes sanitaires du présent PLU.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, selon leur nature, en favorisant l'infiltration ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les parcelles.

3. Electricité – Téléphone

L'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone, télévision...) seront ensevelis.

ARTICLE N 5 Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif conforme au Schéma Directeur d'Assainissement dont des éléments ont été portés aux annexes sanitaires du présent PLU.

ARTICLE N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes à cette règle seront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'une construction est déjà positionnée sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra s'implanter en jouxtant le bâtiment existant.
- en cas de division résultant d'un permis valant division parcellaire, ces dispositions ne sont pas applicables dès lors que les implantations respectent la règle générale de 4 mètres par rapport aux limites extérieures.
- les constructions peuvent jouxter la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs dès lors qu'ils présentent un aspect harmonieux et cohérent ensemble.

- A l'exception des piscines, en cas de constructions annexes ou à usage de stationnement, celles-ci peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si celle au point le plus proche de la limite n'excède pas 2,20 mètres.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE N 9 Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au sol naturel avant tout travaux à l'aplomb de ce même point. point (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- **Dans les secteurs Nh**, sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum ne doit pas excéder la hauteur moyenne pratiquée dans l'ensemble dont fait partie la construction avec une marge de plus ou moins 1 mètre.
- **Dans les secteurs Nt**, la hauteur des constructions n'excédera pas 9 mètres au faîtage.
- **Dans la zone N et les autres secteurs de la zone N** : non réglementé.

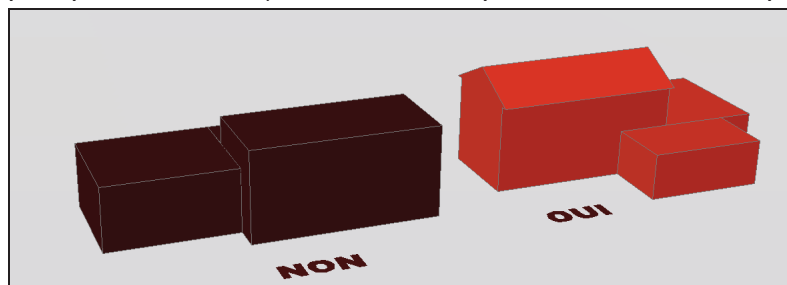
ARTICLE N 11 Aspect extérieur des constructions

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de volumes accolés au volume principal du bâtiment (ce dernier devant posséder un toit à deux pans au moins).



Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

Secteur Nh

Dispositions relatives au Château de Menjoud :

D'une manière générale les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Ces interventions devront :

Respecter le caractère propre chacune des parties du bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation (chapelle notamment).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes les toitures terrasses, les jacobines devront être conservées sur le bâtiment principal. Leur nombre ne sera ni réduit, ni augmenté. Le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. On bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, sans rompre les alignements de fenêtres.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Les enduits devront présenter des teintes identiques aux enduits d'origine.

Enseignes

Elles sont interdites en toiture.

ARTICLE N 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou exploitations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 Espaces libres, aires de jeux et plantations

Les terrains devront être entretenus régulièrement notamment pour empêcher l'avancée des friches. Pour la constitution de haies, des végétaux d'espèces variées locales et adaptées à la région et au site seront utilisés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

REGLES QUI S'APPLIQUENT PLUS PARTICULIEREMENT AU SECTEUR UAa CORRESPONDANT AU CENTRE ANCIEN

PREAMBULE

Le présent cahier de prescriptions architecturales est adapté au secteur UAa correspondant à l'emprise du Centre Ancien. Il donne les règles à observer pour la construction, la rénovation ou la restauration des immeubles inclus dans le périmètre du secteur d'étude

Dans le cadre de la réglementation proposée, certaines règles doivent être observées de façon stricte, d'autres règles par contre peuvent faire l'objet, dans certains cas particuliers, d'adaptations

La réglementation en matière d'aspect extérieur conditionne la conservation et le maintien du cadre urbain.

Les habitants du Centre Ancien devront soumettre systématiquement leur projet à l'avis de la Consultance Architecturale afin d'inscrire leur projet au mieux dans le cadre de cette réglementation

Effets et portée de cette réglementation

Ils s'appliquent sans aucune exception aux travaux de toute nature, aux constructions ou aménagements neufs, d'entretien ou de restauration, exécutés dans le périmètre du secteur UAa du PLU correspondant au Centre Ancien

Par constructions ou aménagements sont visés les immeubles d'habitation, administratifs ou artisanaux, les boutiques et magasins neufs ou transformés, et d'une façon générale tous les équipements privés ou publics intéressant le domaine public ou privé sans aucune restriction.

LE BATI DANS SA GLOBALITE

Modifications du volume bâti existant

Toute modification d'un volume bâti, implanté à l'intérieur du périmètre défini à la présente étude (qu'il s'agisse de surélévation ou de transformation) ne pourra excéder en chacune de ses dimensions les limites suivantes :

- profondeur : 15 m maximum
- hauteur totale : 15 m maximum

En cas de démolition d'une façade donnant sur la voie publique, la nouvelle façade devra s'aligner selon l'alignement des façades existantes de part et d'autre du bâtiment concerné

Démolitions

Du fait de la valeur patrimoniale des constructions anciennes et de leur rôle dans la perception globale du paysage de Saint Pierre d'Albigny, aucune démolition de tout ou partie d'un immeuble ne sera faite sans accord préalable de la Municipalité

LES TOITURES

Les matériaux

Les seuls matériaux de couverture admis à l'intérieur du périmètre seront l'ardoise naturelle ou artificielle ou des matériaux d'aspect similaire de même teinte (gris moyen, etc.)

La pente

Les toitures deux pentes ou à plusieurs pans sont obligatoires avec faitage axé. L'orientation des faitages sera établie en fonction de l'implantation des voies de desserte des constructions. d'une façon générale, les faitages seront parallèles à ces voies, sauf dans des cas particuliers laissés à l'appréciation de la Municipalité en fonction du contexte bâti existant.

Les pentes des pans ne seront pas inférieures à 70 %. Le pourcentage à utiliser à partir de ce seuil sera apprécié également par la Municipalité.

Les toitures terrasses sont admises.

Les saillies de toit

Les saillies de toiture sur bâtiments existants concourant au caractère des façades, seront toujours intégralement conservées dans leur débord et leur matière en cas de restauration ou de remplacement de la toiture. Les parties en bois de ces sous-toitures seront en cas de nécessité refaites selon le parti d'origine (dans certains cas planches et couvre-joints parallèles à la façade et peintes dans un ton à préciser par la Municipalité).

Teinte : noyer moyen ou peinture gris clair.

Aménagement des combles et ouvertures en toiture

Les lucarnes ou jacobines de style classique ainsi que les couvertures de type « Velux » sont autorisées à l'exclusion des « chiens assis ». La largeur des jacobines de type classique ne peut être supérieure à leur hauteur déterminée par l'intersection des pans de toiture.

Cheminées et éléments de toiture

En rénovation :

- La longueur en plan du plus petit côté des cheminées ne devra jamais être inférieure à 0,50m.
- Toutes les souches recevront une mouluration et un couronnement inspirés des souches anciennes du voisinage.
- Les sorties de cheminées seront donc traitées en maçonnerie enduite de teinte identique à celle des façades du bâtiment concerné par la restauration.

Les aspirateurs statiques en béton sont proscrits ainsi que les surélévations de conduits en tôle ou amiante-ciment.

LES FAÇADES

Les matériaux admis en parement de façade sur rue, sur cour et courette, sur passage ou ruelle en pignon, et d'une façon générale sur toutes les parties visibles depuis l'extérieur des propriétés, qu'il s'agisse de travaux de construction, de surélévation, de transformation ou de réparation d'immeubles situés à l'intérieur du secteur délimité, sont, sauf dérogation et suivant le cas

La pierre, les enduits au mortier de chaux grasse naturels d'une teinte ou d'un grain à définir selon les cas, les enduits décorés de peinture à la caséine sur présentation préalable d'une maquette du décor envisagé, les enduits peints et dans certains cas éventuellement (constructions neuves) le béton bouchardé

Les enduits à la chaux *

Sur les sous-couches de « dégrossi » au mortier de chaux sera appliquée une dernière couche au mortier de chaux de préférence dont la tonalité sera choisie pour s'intégrer au mieux dans l'environnement immédiat.

Cet enduit sera jeté et relevé à la truelle et non taloché, les tyroliennes sont à proscrire. Les frottés seront proscrits (sauf s'ils doivent recevoir une application de peinture murale) au même titre que les mouchetis ou crépis tyroliens.

La chaux aérienne (de préférence) ou le ciment blanc ou la chaux hydraulique, seront mélangés avec du sable jaune de l'Ain (Hautecour) et de Pontcharra-La Gache ou de Grésy sur Aix (à titre indicatif), de façon à obtenir les tons gris-ocres des villages anciens. La composition exacte sera communiquée par la Municipalité.

Ainsi, de préférence, les enduits seront teintés naturellement dans la masse.

Les tons : blanc, blanc cassé, crème, gris ciment, sont à proscrire notamment. Les uns créant des taches trop claires et les autres des taches trop sombres. Les teintes préconisées étant définies sur nuancier à disposition en Mairie.

Les enduits peints

Les teintes préconisées à l'alinéa * sont utilisables dans ce cas.

Les ouvertures telles que fenêtres ou portes peuvent être soulignées éventuellement par un encadrement clair (blanc cassé) ou foncé d'une quinzaine de cm de large.

La pierre

Pour les travaux d'entretien comme pour les travaux neufs, la pierre pourra être utilisée en pierre de taille pour les encadrements d'ouvertures (notamment portes en arcade nouvelles, ou pour souligner des angles de bâtiment). Ce matériau devra se rapprocher par sa tonalité et son grain des anciennes pierres utilisées.

Les revêtements de pierres minces en plaquettes, à l'exclusion des revêtements plastiques, ne seront admis que s'ils respectent la teinte de la pierre locale.

La pierre pourra être utilisée également en pierre de remplissage à condition de présenter impérativement une apparence « pierre sèche » (ou avec joints ciment teinte naturelle légèrement ocrée) à partir des pierres de pays très largement utilisées sous cette forme.

Le béton

L'emploi du béton en parement nu pourra être éventuellement admis dans les constructions neuves en tant qu'élément de structure. Son parement ne sera jamais enduit au mortier de ciment mais sera traité ou bouchardé.

Les bardages bois

Etant donné les origines rurales du bourg ancien, l'utilisation de bardages bois en façade de bâtiment principal notamment en pignon sous toiture, peut être admise sans dépasser 20% de la surface de cette façade. Ces bardages seront utilisés de préférence côté jardins, ou dans les rues adjacentes. Les éléments constituant ces bardages bois seront obligatoirement verticaux d'une largeur de 20 cm minimum, posés bruts de sciage.

La teinte bois naturelle « noyer » à l'imprégnant est obligatoire à l'exclusion de toute peinture ou vernis

Peintures

Les ravalements de façade peints sur enduits sont autorisés (voir article **)

Les fenêtres, portes, sous-toitures, volets, devront être peints de totalité claire ou maintenus en bois naturel

Les menuiseries maintenues en bois naturel vernis sont proscrites seuls les matériaux d'imprégnation de ton noyer étant admis.

Les couleurs envisagées seront mentionnées dans les demandes de permis de construire

Murs pignons séparatifs ou mitoyens

Toute modification d'une construction existante ayant pour conséquence le dégagement ou la construction de murs pignons, séparatifs ou mitoyens entre deux propriétés, entraînera de la part de l'auteur de la modification, l'obligation de traiter le parement des maçonneries ainsi apparentes, par analogie avec le parement des façades contiguës

LES PERCEMENTS DE FAÇADE

Forme des percements

Compte tenu du caractère général des façades en étage, les percements exigés dans les constructions neuves ou anciennes seront rectangulaires et verticaux (proches de la proportion 2x3) afin de s'incorporer sans hiatus dans le rythme général des rues.

Sauf dans le cas d'installation de magasin en rez-de-chaussée, l'agrandissement des ouvertures doit être limité à un certain nombre de fenêtres correspondant aux pièces de séjour. Ces agrandissements peuvent être traités sous forme de « porte-fenêtre » respectant les proportions rectangulaires dans le sens de la hauteur

Les percements carrés (sauf pour de très petites dimensions) ou rectangulaires en largeur sont interdits d'une façon générale.

Pour la même raison, les fenêtres et portes devront être placées en feuillure à 20 cm en retrait minimum du nu extérieur de façade (les fenêtres placées au nu extérieur sont interdites).

Dans le rez-de-chaussée, il sera demandé de maintenir ou de rétablir, chaque fois que cela existe le parti ancien du percement de façade, notamment pour les portes d'entrée ou passages et les anciennes arcades (à cintres « anse de panier »)

Certaines devantures en boiserie seront maintenues lorsqu'elles présenteront un caractère jugé intéressant. Aucune démolition ne sera entreprise sans accord de la Municipalité.

Menuiseries

Le dessin précis de tous les éléments de menuiserie concernant les portes, fenêtres et volets sera fourni sur les documents graphiques déposés avec la demande de permis de construire. Les portes anciennes seront conservées dans la mesure du possible

Les contrevents à lames sont à maintenir ou à rétablir (teinte bois couleur naturelle noyer ou peinture en accord avec la Municipalité)

Les persiennes métalliques ou en bois repliées en tableau sont proscrites

Serrurerie

Les persiennes fer sont formellement interdites. Pour les garde-corps d'escaliers ou de balcons, il est conseillé de limiter le dessin à un simple barreaudage vertical, la qualité dans ce cas résultant plus des proportions des sections et du mode de mise en œuvre.

Ces éléments métalliques seront en fer forgé ou enduits d'une peinture noire mate ou gris vert foncé, vert bronze ou gris clair. Le dessin sera étudié en accord avec la Municipalité.

LES PETITS ELEMENTS DE FAÇADE

Les seuls éléments de saillie admissibles sur les nus de façades peuvent être :

- Les enseignes lumineuses ou non après signalement sur les demandes de permis de construire,

- Les stores et bannes dont la matière et la couleur devront être précisées dans la demande d'autorisation de mise en place,

- Les auvents en ardoise disposés au-dessus des devantures, à l'exclusion des marquises et auvents en métal, matériaux plastiques ou verriers.

Les balcons

Les garde-corps peuvent être traités en métal, néanmoins, compte tenu de l'origine rurale du quartier, une large utilisation du bois peut être envisagée pour les garde-corps et les planchers en s'inspirant du type ancien classique (barreaudage vertical en bois carré, sois plateaux à claire-voie), notamment sur les façades opposées aux façades sur rues, donnant soit sur des jardins, soit sur des cours.

Les teintes de bois correspondent à celles déjà préconisées plus haut.

LES BOUTIQUES ET MAGASINS

Les aménagements commerciaux et les éléments publicitaires correspondants ne devront jamais dépasser en hauteur le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. En conséquence, aucune vitrine, devanture, enseigne, ne pourra être aménagée au-dessus de ce niveau.

Les percements

Si le percement existant est d'origine et de qualité (arcature en pierre, baies anciennes sous linteau bois), les vitrines prévues y seront purement et simplement encastrées et en retrait d'au moins 20 cm sur le nu de façade sans saillie d'aucune sorte.

Le matériau de façade sera dans ce cas le même pour le gros œuvre du magasin que pour le reste de l'immeuble.

Si le percement existant ne peut être laissé apparent sans apport d'une devanture, les matériaux constitutifs de cette devanture devront s'accorder à ceux de l'immeuble et en conséquence, compte tenu du caractère d'homogénéité des immeubles du bourg ancien de St Pierre d'Albigny, les matériaux suivants seront proscrits en raison de leur impossibilité à s'intégrer dans le cadre général ancien de la ville :

Les matériaux

Fausse pierre et de couleur – grès cérame – faïence – pâte de verre – plastiques stratifiés – briques – fausses poutres – faux pans de bois – ciment apparent – fines de bois vernis.

Sur le sol des porches, lambours parpaings, les dallages en ciment, en pâte de verre, en carreaux, de faïence et les enduits peints seront proscrits

Sont conseillés : les matériaux verriers, les métaux peints ou protégés, l'aluminium anodisé, le bois peint, ou naturel, les enduits à la chaux, etc

Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment

Les éléments d'enseignes ne pourront en aucun cas être fixés au-dessus du niveau du plancher haut du rez-de-chaussée sauf impossibilité technique en fonction des problèmes de circulation automobile

Il ne sera admis qu'une seule enseigne par magasin. La couleur, la forme et la dimension des matériaux employés seront clairement mentionnées sur les dessins de demandes de permis de construire

Les enseignes lumineuses devront être signalées dans les demandes d'autorisation.

Le caractère des lettres d'enseigne, leur matière et leur forme ainsi que leurs dimensions seront précisés dans les demandes de permis de construire

Tous pastiches de caractère ancien (faux gothique) sont interdits et il est recommandé d'utiliser la lettre romane.

Aménagement, réaménagement et extension de locaux

L'extension d'un local commercial contigu à un aménagement existant ne pourra en aucune façon justifier la reconduction dans la partie nouvelle de dispositions existantes dans les parties anciennes et considérées comme préjudiciables au caractère du quartier ancien.

L'aménagement envisagé devra respecter la structure existante en s'y adaptant pour donner la priorité à l'unité de structure de l'ensemble de l'immeuble, le caractère commercial étant exprimé au rez-de-chaussée seulement.

Les demandes d'aménagement de devantures commerciales au rez-de-chaussée tiendront compte des descentes pluviales de l'immeuble et préciseront clairement leur emplacement et leur traitement.

Installations E.D.F. et P.T.T.

Les représentants de ces administrations devront prendre contact avec la Municipalité afin de disposer au mieux sur les façades le parcours des fils

REGLES QUI S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (SAUF ZONE UAA)

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les indications du présent cahier ne sont pas suffisantes pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité parfaitement intégrée dans son environnement. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites ou aux paysages naturels, ou contreviennent aux dispositions suivantes.

De manière générale

Les constructions doivent présenter un volume harmonieux et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

Le pastiche d'une architecture étrangère à la Combe de Savoie est interdit.

Adaptation de la construction au terrain

Les remblais de plus de 1 m de hauteur sont interdits par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de remblais pourrait être portée à 2 m dans le cas d'une étude d'intégration particulière.

L'entretien

Les constructions, clôtures et espaces extérieurs, quelle qu'en soit la destination et même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

Démolitions

Du fait de la valeur patrimoniale des constructions anciennes et de leur rôle dans la perception globale du paysage de Saint Pierre d'Albigny, aucune démolition de tout ou partie d'un immeuble ne sera faite sans accord préalable de la Municipalité dans les zones UA, centre anciens des hameaux présentant des constructions typiques de la Combe de Savoie.

Les annexes

Les annexes, telles que garages, abris divers, etc. pourront être séparées du bâtiment principal, notamment dans le cas de terrain en pente.

LES TOITURES

Leur géométrie

Les toitures doivent être constituées de plusieurs pans de pentes comprises entre 60% et 80%. Toutefois, pour les annexes détachées du volume principal, d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 15 m², la pente de toit minimale est fixée à 40%. En secteur UA, correspondant à l'emprise des villages et hameaux anciens les pentes devront être supérieures ou égale à 60 %. Le faitage sera obligatoirement, sauf dans le cas de constructions groupées, dans le sens de la grande dimension du bâtiment avec décrochements possibles en plan et en hauteur, débord minimum : 0,80 m.

Dans le cas de réalisation de croupes, la longueur prise horizontalement à l'entrait ne sera pas inférieure à 4 mètres

Les toitures doivent recouvrir entièrement les balcons et escaliers extérieurs jointifs au bâtiment

Les barres à neige sont imposées pour les toitures des constructions se trouvant à une altitude supérieure à 500 mètres. Sur l'ensemble du territoire, elles sont imposées pour tous les pans de toiture donnant sur la voie publique

Les toitures à deux pans inversés sont interdites, de même que les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas de constructions d'annexes adossées avec le bâtiment existant et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures.

Les toitures terrasses de petites dimensions peuvent être utilisées comme éléments architecturaux de liaison entre deux corps de bâtiments principaux ou dans le cas d'annexes partiellement enterrées. Dans tous les cas, leur superficie doit être inférieure à celle des toitures inclinées

Les ouvertures

Les ouvertures de type « jacobine » prismatique (houteau) ou classique, les fenêtres de toiture (éléments transparents de type « velux ») sont autorisées, les « chiens-assis » sont interdits.

Les matériaux

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de teinte gris ardoise moyen et similaires à l'ardoise naturelle

Dans le périmètre des villages ou hameaux sensibles correspondant aux secteurs UAb et Nh, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle ou du bac acier est obligatoire.

Dans le cas de rénovation d'une toiture existante de teinte rouge, la tuile de couleur ardoise sera imposée ; la tuile de teinte rouge pourra être tolérée pour conserver une unité architecturale (rénovation que d'une seule partie de la toiture)

En cas d'adoption d'un système de chauffage solaire, les couvertures (et les façades) pourraient être revêtues de matériaux translucides non réfléchissants dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une étude particulière d'intégration

Les éléments de toiture

Les sorties de cheminées doivent être regroupées de préférence, de façon à obtenir une section minimale de 0,50 m x 0,50 m et être situées près du faitage

LES FAÇADES

Matériaux et couleurs

Les constructions tout bois de type aspect madrier sont interdites

Dans les secteurs UA, Nh et A occupés par du bâti traditionnel (villages ou groupements bâtis) la proportion de maçonnerie par rapport aux parties traitées en bois sera nettement dominante, toutefois les annexes de petites dimensions (garages, abris divers, etc.) pourront être traitées entièrement en bois

Dans les secteurs UB, les constructions à ossature bois sont autorisées ainsi que celles à prédominance de bois, à la condition d'exprimer un volume adapté aux caractéristiques locales

Les enduits devront être d'apparence truillée teints dans la masse ou peints, de teinte grise ocrée traditionnelle, à l'exclusion des teintes blanches blanc cassé ou gris ciment.

Dans le cas de restauration de bâti traditionnel, notamment dans les secteurs UA, A et Nh, l'apparence « pierre sèche » ou enduit « à pierre vue » doit être maintenue, la structure pourra être agrémentée d'une ossature bois de teinte « bois »

Menuiseries et boiseries extérieures

En particulier dans les secteurs de bâti ancien évoqués plus haut, les parties bois traitées en bardages seront constituées de planches verticales délignées, largeur minimale de 18 à 20cm. Dans le cas de réalisation de caissons sous débord de toiture, des matériaux de caractéristiques identiques seront utilisés

Teinte du bois

Teintes autorisées : Noyer clair ou moyen, châtaignier ou « vieux chêne » à l'exclusion du chêne clair (un nuancier des teintes d'enduits et de bois utilisables peut être consulté en mairie)

Les peintures pourront être autorisées sauf contexte particulier. Néanmoins, toutes études de teinte en peinture ou lasure sont à soumettre en mairie

Les ouvertures

Dans le cas d'aménagement de bâti traditionnel, on s'attachera à conserver au maximum les dimensions et les proportions des ouvertures existantes (notamment proportions rectangulaires affirmées, grand côté dans le sens de la hauteur pour les fenêtres).

Dans le cas de constructions nouvelles, les pleins seront dominants par rapport aux vides, les grandes ouvertures correspondant essentiellement aux pièces de séjour et aux garages dans les zones UA et Nh

DETAILS ET ACCESSOIRES

Les clôtures

Les clôtures, implantées en limite séparative ou en limite de domaine public, lorsqu'elles seront jugées indispensables, notamment pour respecter la continuité du paysage urbain s'harmoniseront avec le bâtiment à construire et les clôtures voisines.

Elles ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque

Sont imposés en matière de clôture dans les différents secteurs

- En UBa et 1AU à vocation principale d'habitat collectif : grillages seuls

- En UBb et 1AU à vocation principale d'habitat intermédiaire : grillages seuls ou murs bahut + grillage
- En UBc et 1AU à vocation principale d'habitat individuel : grillages seuls, murs bahuts + grillage ou murs pleins

En zone A, les clôtures devront être accompagnées de plantation végétales

Les clôtures seront réalisées de la façon suivante

- Mur enduit, aspect identique à celui prescrit pour les façades, hauteur maximale 2,00m en prolongement de la construction
- Réalisation en planches horizontales de préférence ou treillis de bois
- Haie végétale doublée d'un grillage posé éventuellement sur un mur bahut

Les portails ne dépasseront pas, également, cette hauteur et seront traités également avec le même souci d'harmonie

Les escaliers extérieurs et balcons

Seront traités de préférence entièrement en bois (cette disposition étant obligatoire dans le périmètre des secteurs UA et Nh) et leur emprise largement recouverte par les débords de toiture. Les garde-corps auront des formes simples et seront réalisés en bois ou en métal (teintes bois, noir mat, gris clair ou vert bronze). Les barreaudages seront rectilignes et verticaux de préférence. Dans les secteurs UAb et Nh le garde-corps de type traditionnel (avec bois carré) sera maintenu

Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Celles apposées à plat ou parallèlement à leur support, ne doivent pas dépasser les limites du mur qui les supporte ou de la toiture prise en élévation.

Les antennes

Les antennes et paraboles doivent être intégrées de la façon la plus discrète possible et de manière à réduire notamment l'impact visuel depuis les voies et espaces publics

ADAPTATIONS

Toute adaptation mineure à ces règles devra être appuyée d'une pièce justificative de façon à pouvoir apprécier l'effort d'intégration au milieu naturel ou au contexte bâti.

Les hauteurs de constructions fixées au PLU ont été fixées dans le souci d'une harmonisation avec l'environnement bâti existant. Toutefois, des adaptations à ces règles peuvent être admises pour des constructions existantes dans le but de mieux les intégrer dans le cadre patrimonial de la commune

Dans le cas de la transformation d'une toiture terrasse en toiture plus traditionnelle de type deux pans ou quatre pans, la hauteur autorisée peut-être majorée du niveau des combles ainsi créés, le mur d'appui de la nouvelle toiture ne pouvant excéder d'un mètre le niveau de la toiture initiale. Il en est de même pour une toiture à un pan, le niveau pris en compte pour le mur d'appui ne pouvant excéder d'un mètre le niveau le plus bas de la toiture initiale